

Municipalité de SAINT-STANISLAS

RÈGLEMENT NUMÉRO 406.2011

LOTISSEMENT

ADOPTION : MAI 2011

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	7
1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	7
1.1. Préambule	7
1.2. Numéro et titre du règlement	7
1.3. Territoire et personnes assujettis.....	7
1.4. Emplacements et terrains affectés.....	7
1.5. Validité	7
1.6. Le règlement et les lois	7
1.7. Amendements	7
CHAPITRE II : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	8
2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	8
2.1. Interprétation du texte.....	8
2.1.1. Numérotation	8
2.1.2. Titres.....	8
2.1.3. Temps du verbe.....	8
2.1.4. Usage du singulier	8
2.1.5. Genre.....	8
2.1.6. Usage du «Doit» et du «Peut».....	8
2.1.7. Usage du «Quiconque»	8
2.1.8. Unité de mesure	9
2.1.9. Pouvoirs ancillaires	9
2.2. Interprétation des tableaux, graphiques et symboles	9
2.3. Document de renvoi	9
2.4. Plan de zonage	9
2.5. Normes générales, particulières et spéciales.....	9
2.6. Terminologie	9
CHAPITRE III : OPÉRATION CADASTRALE.....	10
3. OPÉRATION CADASTRALE	10
3.1. Champs d'application	10
3.2. Nécessité de l'approbation.....	10
3.3. Conditions préalables à l'approbation d'un plan-projet de lotissement relatif à une opération cadastrale	10
3.3.1. Cession de terrain à des fins de voies de circulation	10
3.3.2. Cession de terrain à des fins de parcs ou de terrains de jeux.....	10
3.3.3. Servitudes requises.....	11
3.3.4. Plan-projet montrant un territoire plus large que le terrain visé.....	11
3.3.5. Paiement des taxes municipales	11
3.3.6. Zone agricole permanente	11
3.4. Règles de calcul pour l'établissement de la valeur du terrain devant être cédé.....	11
3.5. Causes d'invalidité de l'approbation	12

3.6. Dispositions applicables à une opération cadastrale touchant une aire extractive	12
CHAPITRE IV : VOIE DE CIRCULATION, VOIE D'ACCÈS ET ÎLOTS	13
4. VOIE DE CIRCULATION, VOIE D'ACCÈS ET ÎLOTS.....	13
4.1. Tracé des rues	13
4.1.1. Conformité avec le plan d'urbanisme	13
4.1.2. Prise en compte de la nature du sol	13
4.1.3. Secteurs à risque de mouvement de sol	13
4.1.4. Distance par rapport à un lac ou cours d'eau	14
4.2. Classification	14
4.3. Pente longitudinale	14
4.4. Emprise	14
4.5. Intersection	15
4.5.1. Aménagement des intersections	15
4.5.2. Courbes de raccordement.....	15
4.5.3. Intersection donnant sur une courbe	16
4.6. Cul-de-sac	16
4.6.1. Application	16
4.6.2. Normes minimales.....	17
4.7. Îlots	17
4.7.1. Longueur	17
4.7.2. Largeur	17
4.7.3. Orientation des îlots	18
4.7.4. Ilot en tête-de-pipe	19
4.8. Voie piétonne ou cyclable	19
CHAPITRE V : DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS	20
5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS.....	20
5.1. Orientation des terrains	20
5.2. Terrains non desservis et partiellement desservis	20
5.3. Terrains résidentiels desservis	21
5.3.1. Normes minimales.....	21
5.3.2. Normes particulières pour les terrains résidentiels riverains desservis	21
5.3.3. Normes particulières pour les terrains résidentiels desservis situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et non riverains	21
5.4. Terrain desservis utilisés à des fins autres que résidentiel	22
5.5. Normes particulières.....	22
5.5.1. Dispositions particulières associées à la géographie	22
5.5.2. Terrains situés du côté extérieur d'une courbe	23
5.5.3. Poste d'essence	24
5.5.4. Ensemble de résidences de villégiature concentrée et résidences de villégiature sur un même lot.	24
CHAPITRE VI : TERRAINS DÉROGATOIRES, DROITS ACQUIS ET DISPOSITIONS FINALES	26
6. TERRAINS DÉROGATOIRES, DROITS ACQUIS ET DISPOSITIONS FINALES.....	26
6.1. Terrains dérogatoires et droits acquis.....	26
6.1.1. Droits acquis	26

6.1.2.	Agrandissement.....	26
6.1.3.	Droit au cadastre	26
6.2.	Procédures, sanctions et recours	27
6.3.	Abrogation et remplacement	27
6.4.	Dispositions transitoires	28
6.5.	Entrée en vigueur.....	28

TABLE DES ILLUSTRATIONS ET TABLEAUX

Croquis 1 : Courbe de raccordement selon les catégories de rue	15
Croquis 2 : Distance entre les interscctions	16
Croquis 3 : Intersection du côté intérieur et extérieur d'une courbe	16
Croquis 4 : Rue locale en forme de cul-de-sac	17
Croquis 5 : Longueur et largeur d'un îlot	18
Croquis 6 : Dimension d'un îlot en tête-de-pipe	19
Tableau 1 : Normes minimales pour les terrains non desservis et partiellement desservis	20
Tableau 2 : Normes particulières pour les terrains résidentiels desservis par l'égout et l'aqueduc situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et non riverains.....	22
Tableau 3 : Normes minimales pour les terrains desservis utilisés à des fins autre que résidentiel	22
Croquis 7 : Terrains situés du côté extérieur d'une courbe.....	23
Tableau 4 : Normes minimales pour un poste d'essence situé sur un terrain desservi	24

RÉSOLUTION XXX-XX-XXXX

ADOPTION DU RÈGLEMENT NUMÉRO 406.2011 – LOTISSEMENT

Objet :

Régir le lotissement sur le territoire de la Municipalité de Saint-Stanislas, en conformité avec les objectifs du plan d'urbanisme (règlement numéro 403.2011) et des objectifs du schéma d'aménagement de la MRC Maria-Chapdelaine, de même qu'avec le document complémentaire l'accompagnant.

Préambule

Considérant que la Municipalité de Saint-Stanislas est régie par le Code municipal et assujettie aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Considérant qu'un nouveau plan d'urbanisme a été adopté par la Municipalité;

Considérant qu'il est nécessaire en vertu de la Loi d'adopter des règlements d'urbanisme conformes au nouveau plan d'urbanisme;

Considérant que le présent règlement abroge le règlement de lotissement en vigueur et tout autre règlement portant sur le même objet en vue de le remplacer par le présent règlement;

Considérant qu'un avis de motion du présent règlement a été donné à la séance régulière du Conseil municipal tenu le XX XXX 2011.

Il est proposé

Par le(la) conseiller(e) M. XXX, et secondé par M(me) XXX, conseiller(e) et résolu à l'unanimité que le Conseil confirme par la présente résolution, l'adoption du règlement ci-après et portant le numéro 406.2011 – Lotissement.

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1. PRÉAMBULE

Le préambule de ce règlement en fait partie intégrante et sert à en expliquer l'objet et la portée.

1.2. NUMÉRO ET TITRE DU RÈGLEMENT

Ce règlement est identifié par le numéro 403.2011 et porte le titre de «Règlement de lotissement».

1.3. TERRITOIRE ET PERSONNES ASSUJETTIS

Le présent règlement, dont les dispositions s'appliquent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé, s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Municipalité de Saint-Stanislas.

1.4. EMPLACEMENTS ET TERRAINS AFFECTÉS

Tous les emplacements ou parties d'emplacements doivent être lotis en conformité avec les dispositions de ce règlement, sauf lorsqu'un permis de lotissement a été émis avant son entrée en vigueur et qu'une opération cadastrale est réalisée dans les six mois de ladite entrée en vigueur, auquel cas le règlement en vigueur au moment de l'émission du permis de lotissement s'applique.

1.5. VALIDITÉ

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-alinéa par sous-alinéa, de manière à ce que, si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa de celui-ci était ou devait être en ce jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

1.6. LE RÈGLEMENT ET LES LOIS

Aucun article du présent règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une Loi du Canada ou du Québec ou règlements édictés en vertu de l'application de telles lois.

1.7. AMENDEMENTS

Le présent règlement peut être amendé conformément aux lois en vigueur.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1. INTERPRÉTATION DU TEXTE

2.1.1. Numérotation

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour tout le présent règlement. Le premier chiffre indique le chapitre du règlement, le deuxième chiffre, la section de ce chapitre, le troisième chiffre, l'article de la section en question.

2.0 chapitre;

2.4 section;

2.4.1 article.

2.1.2. Titres

Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction, entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

2.1.3. Temps du verbe

Quelque soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.

2.1.4. Usage du singulier

Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte n'indique qu'il ne peut en être ainsi.

2.1.5. Genre

Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.

2.1.6. Usage du «Doit» et du «Peut»

Avec l'emploi du "Doit", l'obligation est absolue; le mot "Peut" conserve un sens facultatif,

2.1.7. Usage du «Quiconque»

Le mot "Quiconque" inclut toute personne morale ou physique.

2.1.8. Unité de mesure

Toute dimension, mesure et superficie mentionnées dans le présent règlement, est exprimée en unités du système international (S.I.). Comme indice de conversion, on pourra se servir des équivalences suivantes : $0,3048 \text{ m} = 1 \text{ pi}$ et $0,0929 \text{ m}^2 = 1 \text{ pi}^2$.

2.1.9. Pouvoirs ancillaires

Dans le présent règlement, l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

2.2. INTERPRÉTATION DES TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES

À moins d'indication contraire, les tableaux, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus ou auxquels il est référé dans le présent règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les susdits tableaux, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut. En cas de contradiction entre un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

2.3. DOCUMENT DE RENVOI

Dans le cas de divergences entre les dispositions du présent règlement et les prescriptions de tout document de renvoi, les prescriptions du présent règlement prévalent.

2.4. PLAN DE ZONAGE

Les plans de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage comme annexe A font également partie intégrante du présent règlement. Ces plans sont, par le présent règlement, décrétés obligatoires et deviennent les plans de zonage de la Municipalité de Saint-Stanislas.

2.5. NORMES GÉNÉRALES, PARTICULIÈRES ET SPÉCIALES

Dans le présent règlement, les normes générales, particulières et spéciales s'appliquant à une zone, un emplacement, un bâtiment ou un usage, sont cumulatives. Dans le cas où il ne peut logiquement en être ainsi, les dispositions particulières et spéciales prévalent sur les dispositions générales.

2.6. TERMINOLOGIE

Les définitions contenues au règlement de zonage numéro 404.2011 s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées, sauf si elles sont incompatibles ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

CHAPITRE III : OPÉRATION CADASTRALE

3. OPÉRATION CADASTRALE

3.1. CHAMPS D'APPLICATION

Sous réserve des articles 256.1, 256.2 et 256.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1), toute opération cadastrale doit respecter les exigences du présent règlement.

3.2. NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION

Le propriétaire de tout terrain qui désire procéder à une opération cadastrale, autres que celles relatives à une annulation, une correction ou à un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, doit soumettre au préalable à l'approbation de l'inspecteur des bâtiments un plan-projet de lotissement, que ce plan prévoie ou non des rues.

3.3. CONDITIONS PRÉALABLES À L'APPROBATION D'UN PLAN-PROJET DE LOTISSEMENT RELATIF À UNE OPÉRATION CADASTRALE

3.3.1. Cession de terrain à des fins de voies de circulation

Comme conditions préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement relatif à une opération cadastrale, le propriétaire doit s'engager par écrit à céder gratuitement à la Municipalité, au moment où celle-ci l'exigera, l'assiette des voies de circulation montrées sur le plan et destinées à être publiques.

3.3.2. Cession de terrain à des fins de parcs ou de terrains de jeux.

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan-projet de lotissement relatif à une opération cadastrale autre que celle relative à une annulation, à une correction ou à un remplacement de numéros de lots n'entraînant aucune augmentation du nombre de lots, que des rues y soient prévues ou non, le propriétaire et promoteur doit, à la discrétion du conseil:

1. soit, céder gratuitement à la Municipalité un terrain faisant partie du site, qui de l'avis du conseil municipal, convient à l'établissement ou à l'agrandissement d'un parc, d'un terrain de jeux ou au maintien d'un espace naturel; ce terrain ne devant pas excéder dix pour cent (10%) de la superficie du site.
2. nonobstant l'alinéa précédent, le propriétaire et le conseil peuvent convenir que cet engagement porte sur un autre terrain, faisant partie de la municipalité, mais qui n'est pas compris dans le site faisant l'objet de l'opération cadastrale. Dans ce cas, une telle

entente prime sur toute règle de calcul prévu à l'article 3.4 et sur tout maximum prévu aux alinéas 1, 3, et 4 du présent article.

3. soit, verser une somme à la Municipalité, somme ne devant pas excéder dix pour cent (10%) de la valeur du site;
4. soit, une combinaison des deux engagements précédents. Cependant, le total de la valeur du terrain devant être cédé et de la somme versée ne doit pas excéder dix pour cent (10%) de la valeur du site.

3.3.3. Servitudes requises

Le propriétaire doit indiquer sur un plan annexé montrant les lots en faisant l'objet les servitudes existantes ou requises pour le passage d'installations de transport d'énergie et de transmission des communications.

Pour le réseau d'alimentation en électricité et les lignes téléphoniques, il doit être prévu des espaces d'au moins deux mètres de largeur de chaque côté des lignes arrières et des lignes latérales des emplacements, où la chose est jugée nécessaire.

3.3.4. Plan-projet montrant un territoire plus large que le terrain visé

Le propriétaire doit présenter un plan-projet de morcellement de terrain portant sur un territoire plus large que le terrain visé par l'opération cadastrale.

3.3.5. Paiement des taxes municipales

Le propriétaire doit payer les taxes municipales qui sont exigibles et impayées à l'égard des immeubles compris dans le plan.

3.3.6. Zone agricole permanente

Comme condition préalable à l'approbation d'un plan relatif à une opération cadastrale à l'égard d'un terrain situé à l'intérieur de la zone agricole permanente, le plan doit faire l'objet d'une autorisation ou d'un avis de conformité délivré par la Commission de protection du territoire agricole du Québec, lorsque la délivrance d'une telle autorisation ou d'un tel avis est exigé par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., c. P-41.1) ou les règlements édictés sous son empire.

3.4. RÈGLES DE CALCUL POUR L'ÉTABLISSEMENT DE LA VALEUR DU TERRAIN DEVANT ÊTRE CÉDÉ

Les règles suivantes s'appliquent au calcul de la valeur du site ou du terrain devant être cédé visé à l'article 3.3.2 :

1. est incluse dans le calcul, la superficie ou la valeur de tout terrain ou partie de terrain à être cédé à la Municipalité en vertu d'une disposition du présent règlement ;

2. est exclue du calcul, toute partie du site qui a déjà été considérée lors du calcul d'une cession ou d'un versement fait à l'occasion d'une opération cadastrale antérieure ;
3. sauf dans les cas visés à l'alinéa 4, la valeur du terrain à être cédé est considérée à la date de la réception par la Municipalité du plan relatif à l'opération cadastrale;
4. la valeur du terrain à être considérée est la valeur inscrite au rôle d'évaluation en vigueur au moment du dépôt de la demande de permis de lotissement ; par contre, si l'opération cadastrale n'est pas complétée dans les 3 années suivant le dépôt de la demande de permis de lotissement, la valeur du terrain à être considérée devra être celle inscrite au rôle d'évaluation en vigueur le jour du dépôt de la demande au ministère de l'Énergie et des Ressources ;
5. le rôle d'évaluation foncière de la Municipalité est utilisé pour établir la valeur du site ou du terrain à être cédé lorsqu'il constitue une unité d'évaluation inscrite au rôle ou une partie d'une telle unité d'évaluation dont la valeur est distinctement inscrite au rôle. La valeur du terrain ou du site est déterminée par le produit obtenu en multipliant la valeur inscrite au rôle de l'unité ou de sa partie, par le facteur du rôle établi conformément à l'article 264 de la Loi sur la fiscalité municipale (L.R.Q., c. F-2.1) ;
6. dans le cas où un terrain n'est pas une unité d'évaluation ou une partie d'une unité d'évaluation dont la valeur est distinctement inscrite au rôle, la valeur du site ou du terrain à être cédé est établie selon les concepts applicables en matière d'expropriation par un évaluateur agréé mandaté par la Municipalité. Les frais relatifs à l'établissement de cette valeur sont alors payés par le propriétaire.

3.5. CAUSES D'INVALIDITÉ DE L'APPROBATION

L'approbation donnée par la Municipalité devient nulle et sans effet lorsque l'une des situations suivantes se présente :

1. le plan de cadastre déposé pour enregistrement au ministère de l'Énergie et des Ressources n'est pas conforme au plan approuvé;
2. le plan de cadastre n'est dûment déposé pour enregistrement au ministère de l'Énergie et des Ressources dans les 45 jours de la date de son approbation.

3.6. DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE OPÉRATION CADASTRALE TOUCHANT UNE AIRE EXTRACTIVE

Une opération cadastrale en vue d'exercer une activité extractive, lorsqu'elle est requise, devra faire en sorte que l'aire en cause de même que le chemin y donnant accès soient situés à une distance minimale de 75 mètres de tout lac ou cours d'eau.

CHAPITRE IV : VOIE DE CIRCULATION, VOIE D'ACCÈS ET ÎLOTS

4. VOIE DE CIRCULATION, VOIE D'ACCÈS ET ÎLOTS

4.1. TRACÉ DES RUES

4.1.1. Conformité avec le plan d'urbanisme

Lorsque le tracé d'une section de rue est montré au plan d'urbanisme, toute opération cadastrale visant cette section ou ce tronçon doit être compatible avec le tracé général correspondant sans nécessairement être parfaitement concordant.

4.1.2. Prise en compte de la nature du sol

En autant que cela est possible, le tracé des rues doit éviter les tourbières, les terrains marécageux, les terrains instables et tout terrain impropre au drainage ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements, et leur tracé doit respecter les boisés et rangées d'arbres.

4.1.3. Secteurs à risque de mouvement de sol

Dans les secteurs à risque de mouvements de sol, tels qu'identifié aux plans du règlement de zonage (règlement numéro 404.2011, annexe A), toute subdivision de lot à des fins de voies de circulation est interdite :

1. au sommet du talus, dans une bande de protection dont la largeur est égale à deux fois la hauteur du talus jusqu'à concurrence de 40 mètres ;
2. à la base d'un talus d'une hauteur égale ou inférieure à 40 mètres, dans une bande de protection dont la largeur est égale à deux fois la hauteur du talus jusqu'à concurrence de 40 mètres ;
3. à la base d'un talus d'une hauteur supérieure à 40 mètres, dans une bande de protection dont la largeur est égale à une fois la hauteur du talus jusqu'à concurrence de 60 mètres.

Nonobstant ce qui précède, la subdivision de lot à des fins de voies de circulation est autorisée pour le raccord aux voies de circulation existantes.

4.1.4. Distance par rapport à un lac ou cours d'eau

Outre pour les voies de circulation existantes, le lotissement à des fins d'implantation de voies de circulation aux abords d'un lac ou d'un cours d'eau doit être conforme en y apportant les adaptations nécessaires aux dispositions prévues aux articles 18.1.4 et 18.1.5 du règlement de zonage numéro 404.2011.

4.2. CLASSIFICATION

Le réseau de voies destiné à la circulation des véhicules automobiles est constitué de quatre catégories de rues, à savoir : rue locale, desserte de transit, rue collectrice et rue principale.

4.3. PENTE LONGITUDINALE

Toute rue ou voie d'accès doit respecter, suivant la catégorie à laquelle elle appartient, la pente minimale et maximale ci-après prescrite :

1. rue locale et voie d'accès : la pente ne doit pas être inférieure à 0,5 %, ni supérieure à 10 %, sauf pour une longueur maximum de 60 mètres où elle pourra atteindre 12 %;
2. rue collectrice, rue locale de transit et rue principale : la pente ne doit pas être inférieure à 0,5 %, ni supérieure à 8 %

Nonobstant ce qui précède, dans un rayon de 30 mètres de toute intersection, la pente maximale autorisée est de 5 %. De plus, dans des cas exceptionnels, en raison de la topographie très accidentée d'un site ou d'autres contraintes naturelles, la pente maximale autorisée pour une rue peut être augmentée de 2 %, sur une longueur n'excédant pas 150 mètres. Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux tronçons de rues situés dans un rayon de 30 mètres d'une intersection.

4.4. EMPRISE

L'emprise de toute nouvelle rue privée ou publique doit avoir la largeur minimum indiquée ci-après:

1. rue locale : 15 mètres et 10 mètres lorsque la rue est à sens unique;
2. voie d'accès : 15 mètres, à l'exception des voies privées donnant accès à un seul usage où une emprise de 10 mètres de largeur peut être autorisée.
3. rue collectrice et rue locale de transit : 18 mètres;
4. rue principale : 20 mètres.

Nonobstant ce qui précède, lors de réaménagements routiers amorcés par la Municipalité ou par un palier supérieur de gouvernement, la largeur de l'emprise pourra être moindre que celle exigée.

4.5. INTERSECTION

4.5.1. Aménagement des intersections

Le nombre et l'emplacement des rues aboutissant sur une rue principale, une rue collectrice ou une rue locale de transit doit être réduit au minimum.

D'une façon générale, les intersections doivent être en forme de T et tout carrefour (intersection de deux rues en croisée) devrait être à angle droit. Toutefois, dans des cas exceptionnels, les intersections peuvent être à un angle moindre, pourvu que cet angle soit entre 75 degrés et 90 degrés.

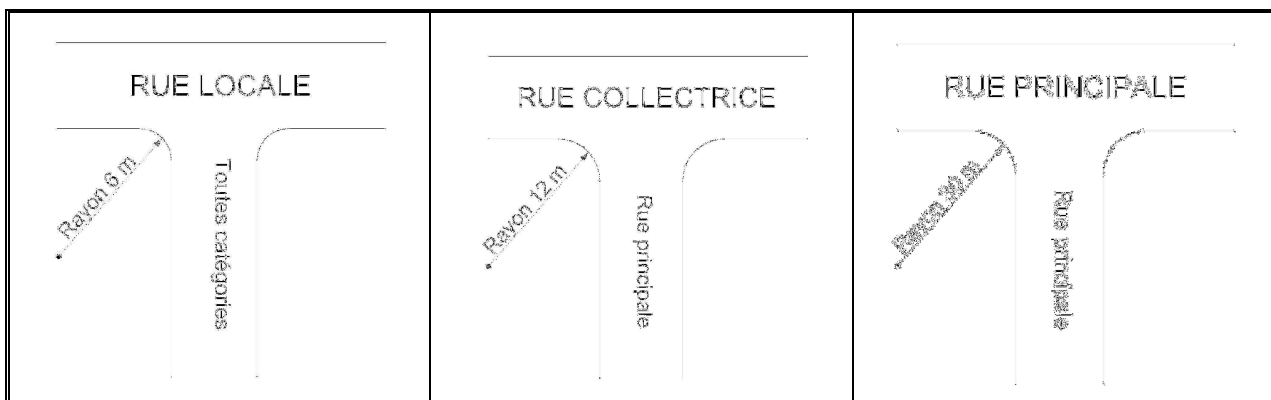
Il faut éviter, autant que possible, l'intersection de plus de deux rues.

4.5.2. Courbes de raccordement

À l'intersection de deux rues, les lignes d'emprise (de rues) doivent être raccordées par une courbe dont le rayon minimal est fixé comme suit (voir croquis 1 ci-dessous) :

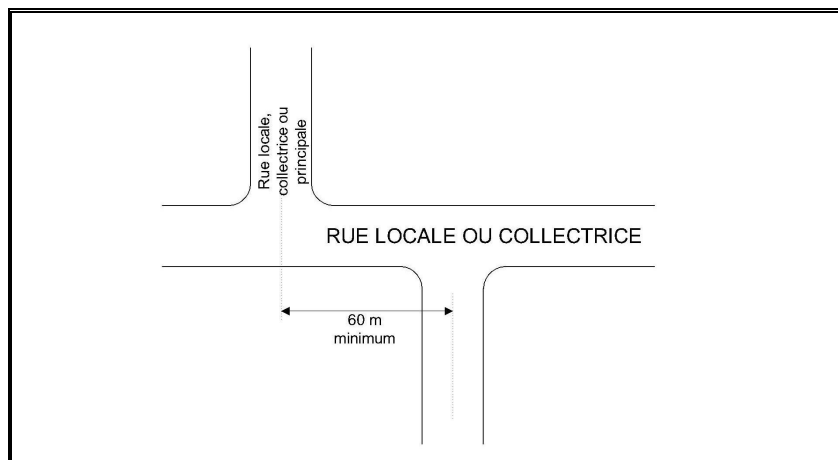
1. lorsqu'il s'agit de la rencontre de deux rues locales ou d'une rue locale avec toute autre catégorie de rue : 6 mètres;
2. lorsqu'il s'agit de la rencontre d'une rue collectrice et d'une rue principale : 12 mètres;
3. lorsqu'il s'agit de la rencontre de deux rues principales: 30 mètres.

CROQUIS 1 : COURBE DE RACCORDEMENT SELON LES CATÉGORIES DE RUE



Les intersections sur les rues locales et collectrices doivent être distantes d'au moins 60 mètres (voir croquis 2 de la page suivante).

CROQUIS 2 : DISTANCE ENTRE LES INTERSCETIONS

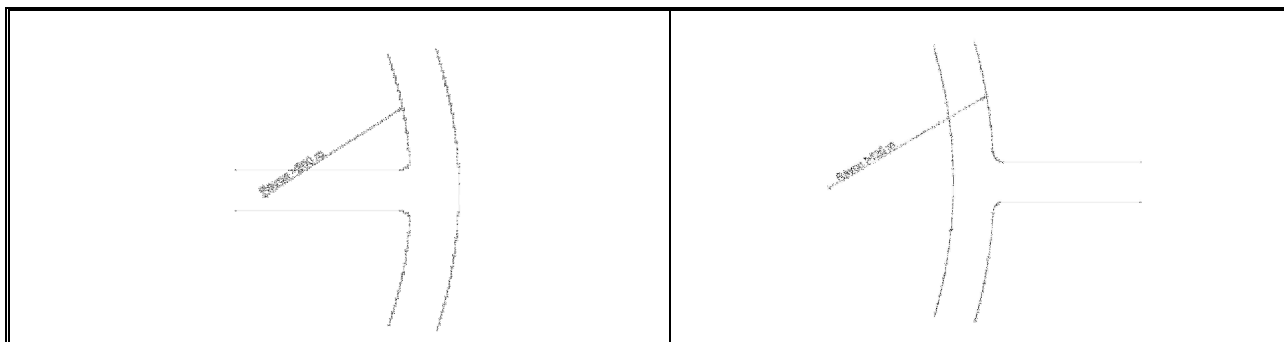


Les intersections sur les artères doivent être distantes d'au moins 120 mètres (voir croquis 2 en faisant les adaptations nécessaires).

4.5.3. Intersection donnant sur une courbe

Il ne doit pas y avoir d'intersection du côté intérieur d'une courbe dont le rayon intérieur est moindre que 200 mètres, ni du côté extérieur de celles ayant un rayon extérieur de moins de 125 mètres (voir croquis 3 ci-dessous).

CROQUIS 3 : INTERSECTION DU CÔTÉ INTÉRIEUR ET EXTÉRIEUR D'UNE COURBE



4.6. CUL-DE-SAC

4.6.1. Application

Les rues locales peuvent être aménagées en forme de cul-de-sac, dans le cas de l'exploitation d'un site dont la forme, le relief ou la localisation, ne se prêtent pas avec

avantage à l'ouverture de rues avec issue que ce soit pour des raisons esthétiques ou économiques.

4.6.2. Normes minimales

Les rues en forme de cul-de-sac ne doivent pas excéder une longueur de 190 mètres, et l'une de leurs extrémités doit se terminer par un cercle de virage dont l'emprise ne peut être inférieure à 30 mètres. Un terre-plein peut être prévu en leur centre, à la condition toutefois que la portion de l'emprise destinée à la circulation automobile ne soit pas réduite à moins de 10 mètres (voir croquis 4 ci-dessous).

Toutefois, la longueur d'un cul-de-sac peut être augmentée jusqu'à de 250 mètres si un sentier piéton donnant accès à une voie publique ou un parc est aménagé sur la périphérie du cercle de virage (voir croquis 4 ci-dessous).

CROQUIS 4 : RUE LOCALE EN FORME DE CUL-DE-SAC



4.7. ÎLOTS

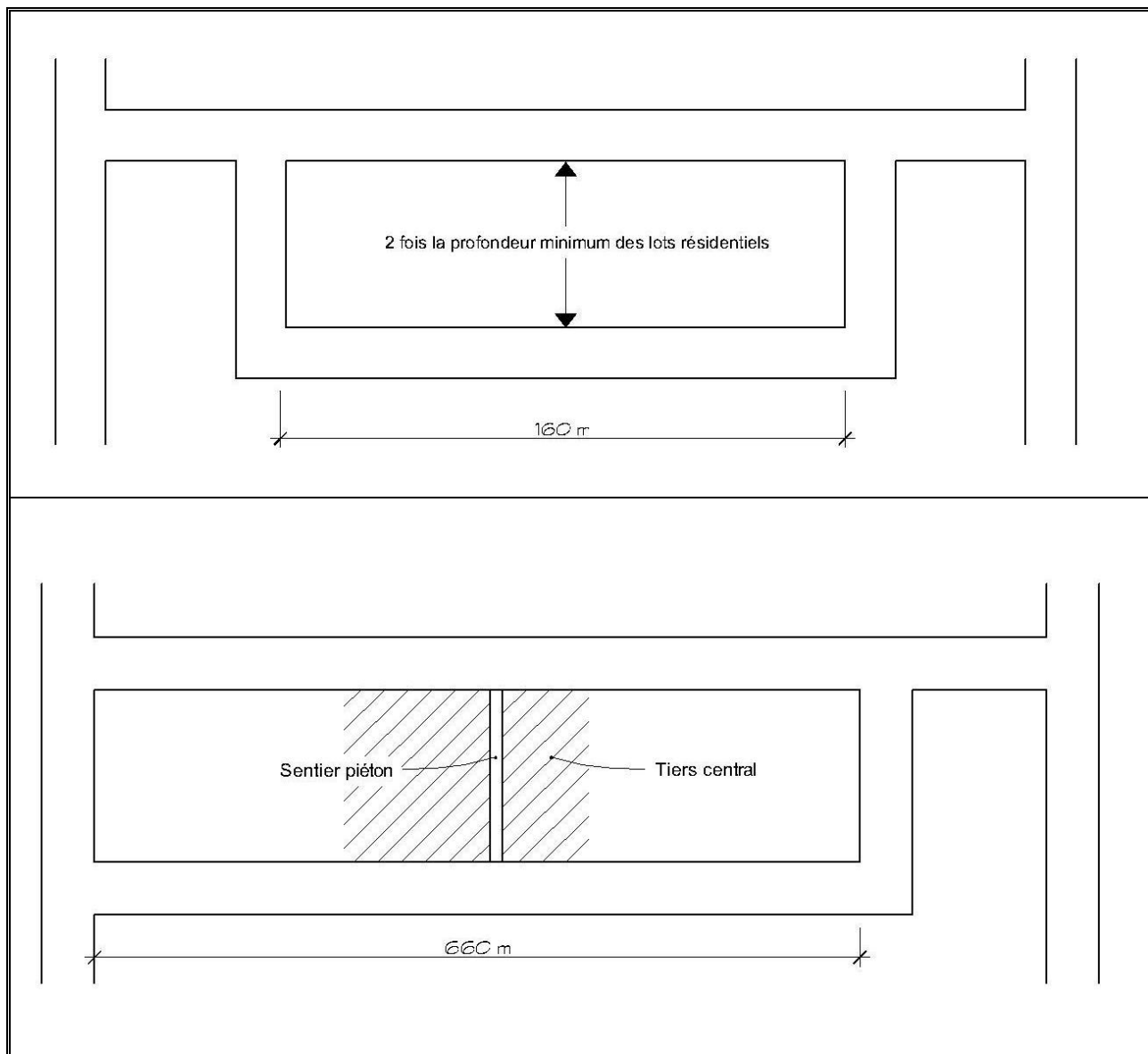
4.7.1. Longueur

La longueur d'un îlot ne doit pas être inférieure à 160 mètres ni supérieure à 400 mètres. Cette distance peut toutefois être portée à 660 mètres, si un sentier pour piétons ou une piste cyclable d'une largeur minimale de trois mètres est prévu dans le tiers centrale de l'îlot afin de permettre un accès direct à une rue voisine (voir croquis 5 ci-dessous, article 4.7.2).

4.7.2. Largeur

À moins que les caractéristiques du site ne le permettent pas, l'implantation des rues doit faire en sorte qu'en zone résidentielle, la profondeur des îlots soit suffisante pour permettre deux rangées de terrains adossés (voir croquis 5 de la page suivante).

CROQUIS 5 : LONGUEUR ET LARGEUR D'UN ÎLOT



4.7.3. Orientation des îlots

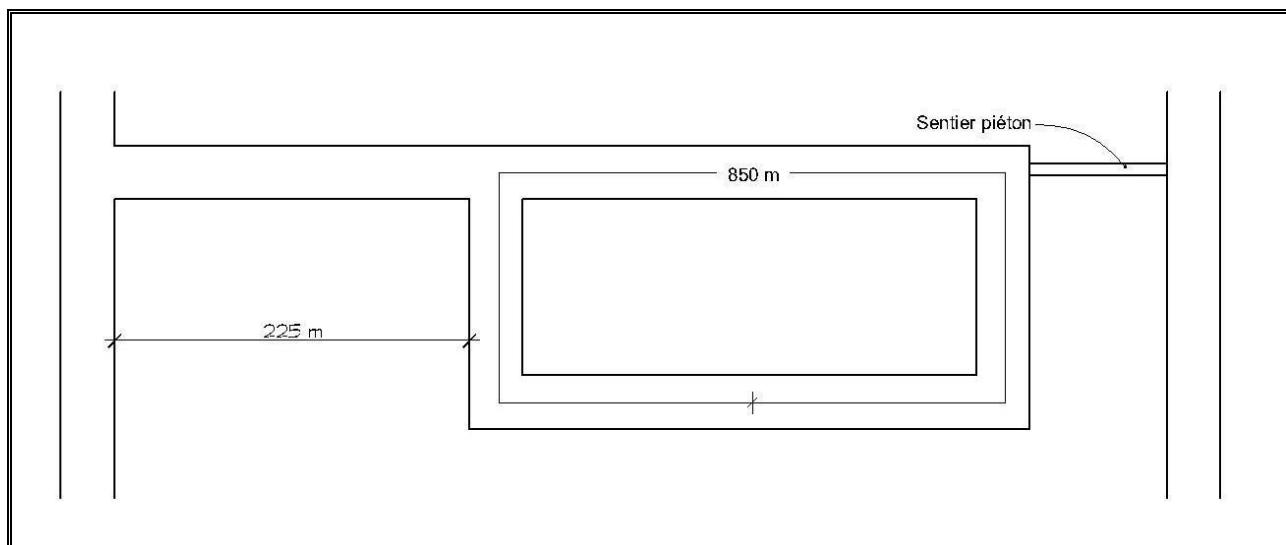
Les îlots doivent être orientés de telle sorte que les prescriptions de présent règlement soient respectées, notamment en ce qui concerne les pentes des rues et les intersections.

La longueur des îlots adjacents à une rue de pénétration ou à une voie intra-urbaine devrait être parallèle à celles-ci, afin de réduire au minimum le nombre de carrefours sur ces rues ou voies.

4.7.4. Ilot en tête-de-pipe

Un îlot en tête-de-pipe est celui dont l'accès ou la sortie ne peut s'effectuer que par une seule rue. La longueur maximum de la rue d'entrée doit être de 225 mètres et la longueur maximum des rues périphériques de l'aménagement doit être de 850 mètres. Un sentier pour piétons ou une piste cyclable conduisant à une rue et situé dans le tiers médian de la longueur de la rue périphérique doit être aménagé avec une largeur minimale de trois mètres afin de permettre un accès direct à une rue voisine (voir croquis 6 ci-dessous).

CROQUIS 6 : DIMENSION D'UN ÎLOT EN TÊTE-DE-PIPE



4.8. VOIE PIÉTONNE OU CYCLABLE

La largeur minimale d'une voie piétonne ou cyclable est établie à trois mètres.

CHAPITRE V : DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX TERRAINS

5.1. ORIENTATION DES TERRAINS

Les lignes latérales des emplacements doivent être perpendiculaires à la ligne de la rue. Toutefois, dans le but d'adoucir des pentes, d'égaliser les superficies des emplacements, de dégager des perspectives ou dans le cas de parcs de maisons mobiles ou de développements comportant une marge latérale nulle, des lignes latérales peuvent être obliques par rapport aux lignes de rues mais, en aucun cas, cette dérogation ne peut être justifiée uniquement par le fait que les lignes séparatives des lots originaires sont elles-mêmes obliques par rapport à la ligne de rue. Le lotissement oblique peut être aussi autorisé lorsqu'il favorise l'efficacité énergétique.

5.2. TERRAINS NON DESSERVIS ET PARTIELLEMENT DESSERVIS

Les lots non desservis et partiellement desservis sont régis par les normes figurant au tableau 1 suivant :

TABEAU 1 : NORMES MINIMALES POUR LES TERRAINS NON DESSERVIS ET PARTIELLEMENT DESSERVIS

Dimensions minimales : terrain non desservi ou partiellement desservi ²				
	Services	Largeur (mètre)	Profondeur (mètre)	Superficie (mètre carré)
Terrains situés dans le corridor riverain¹	Non desservi	50	75	4 000
	Partiellement desservi	30	75	2 000
Terrains non riverains	Non desservi	50	60	3 000
	Partiellement desservi	25	60	1 500

Note 1 : Le corridor riverain est une bande de terre qui s'étend à partir de la ligne naturelle des hautes eaux vers l'intérieur des terres, sur une profondeur de 100 mètres dans le cas d'un cours d'eau et de 300 mètres dans le cas d'un lac. Les dispositions concernant le lotissement en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau s'appliquent pour les lots dont 75 % et plus de la superficie est incluse dans la bande de 100 mètres ou 300 mètres selon le cas.

Note 2 : Pour les terrains partiellement desservis par l'égout, il doit obligatoirement s'agir d'un égout municipal conforme à la Loi sur la qualité de l'environnement.

5.3. TERRAINS RÉSIDENTIELS DESSERVIS

5.3.1. Normes minimales

Les normes minimales régissant les lots résidentiels desservis sont les suivantes :

- largeur : 15,0 mètres ;
- profondeur : 25,0 mètres ;
- superficie : 375 mètres carrés.

5.3.2. Normes particulières pour les terrains résidentiels riverains desservis

Nonobstant les normes prescrites à l'article 5.3.1, dans le cas des terrains résidentiels desservis situés à l'intérieur d'un corridor riverain tel que défini à l'article 5.2, la profondeur minimale d'un tel emplacement doit correspondre aux dimensions minimales suivantes :

- largeur : 15,0 mètres ;
- profondeur : 45,0 mètres ;
- superficie : 675 mètres carrés.

Dans le cas où une route est déjà en place et ne permet pas que l'emplacement n'atteigne les dimensions minimales ci-dessus, la profondeur peut être réduite jusqu'à :

- 15 % pour la largeur minimale ;
- 25 % pour la profondeur minimale sans être inférieure à 30 mètres ;
- la superficie minimale devra toutefois être respectée en tout temps sauf à la suite du dépôt d'un PAE pour les projets à moyenne ou à forte densité.

5.3.3. Normes particulières pour les terrains résidentiels desservis situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et non riverains

Nonobstant les normes prescrites à l'article 5.3.1, dans le cas des terrains résidentiels desservis situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et non riverains, les normes minimales sont établies en fonction du type de construction selon le tableau 2 suivant :

TABLEAU 2 : NORMES PARTICULIÈRES POUR LES TERRAINS RÉSIDENTIELS DESSERVIS PAR L'ÉGOUT ET L'AQUEDUC SITUÉS À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION ET NON RIVERAINS

Usage résidentiel selon le type de construction	Terrain intérieur			Terrain d'angle ¹	
	Largeur (mètre)	Profondeur (mètre)	Superficie (mètre carré)	Largeur (mètre)	Superficie (mètre carré)
Unifamiliale isolée	18,0	27,0	500,0	21,0	580,0
Unifamiliale jumelée	9,0	27,0	270,0	12,0	350,0
Unifamiliale contiguë	4,0	27,0	120,0	10,0	300,0
Habitation bâtiment à usage multiple (classe He)	9,0	28,0	250,0	13,0	360,0
Bifamiliale, trifamiliale isolée	20,0	30,0	600,0	21,0	630,0
Bifamiliale et trifamiliale jumelée	12,0	27,0	400,0	15,0	460,0
Bifamiliale contiguë	8,0	30,0	240,0	12,0	360,0
Multifamiliale (classe Hc et Hd)	20,0	30,0	600,0	25,0	750,0
Maison mobile	15,0	30,0	360,0	15,0	420,0

Note 1 : la profondeur du terrain d'angle est la même que celle pour le terrain intérieur

5.4. TERRAIN DESSERVIS UTILISÉS À DES FINS AUTRES QUE RÉSIDENTIEL

Les normes minimales régissant les lots utilisés à des fins autres que résidentiel sont établies en fonction du groupe d'usage, le tout tel que définit au tableau 3 suivant :

TABLEAU 3 : NORMES MINIMALES POUR LES TERRAINS DESSERVIS UTILISÉS À DES FINS AUTRE QUE RÉSIDENTIEL

Terrain desservi - usages autres que résidentiel	Terrain intérieur			Terrain d'angle		
	Largeur (mètre)	Profondeur (mètre)	Superficie (mètre carré)	Largeur (mètre)	Profondeur (mètre)	Superficie (mètre carré)
Commerciale et de service ¹	20,0	30,0	600,0	24,0	30,0	720,0
Service public et institutionnel ¹	25,0	30,0	750,0	30,0	30,0	900,0
Industrie et commerce de gros ¹	25,0	35,0	900,0	30,0	35,0	1 100,0
	Terrain non riverain			Terrain riverain		
Agriculture	20,0	45,0	1 000,0	25,0	45,0	1 200,0
Agro foresterie et foresterie	20,0	45,0	1 000,0	25,0	45,0	1 200,0

Note 1 : Pour les terrains riverains, les dispositions de l'article 5.3.2 s'appliquent en faisant les adaptations nécessaires

5.5. NORMES PARTICULIÈRES

5.5.1. Dispositions particulières associées à la géographie

Lorsqu'il est impossible de faire autrement compte tenu de la géographie (profil de la route, présence d'un plan d'eau, etc.) ou du fait qu'un terrain est situé entre deux lots, ou entre un lot et une emprise destinée à des fins d'utilité publique, ou entre un lot et une rue privée ou publique, il est possible de diminuer les normes minimales prescrites aux articles 5.3.1 et 5.4 selon les proportions suivantes :

1. jusqu'à 15 % dans le cas de la largeur minimale mesurée sur la ligne avant d'un lot;
2. jusqu'à 25 % dans le cas de la profondeur moyenne d'un lot pourvu qu'elle ne soit pas inférieure à 30 mètres.

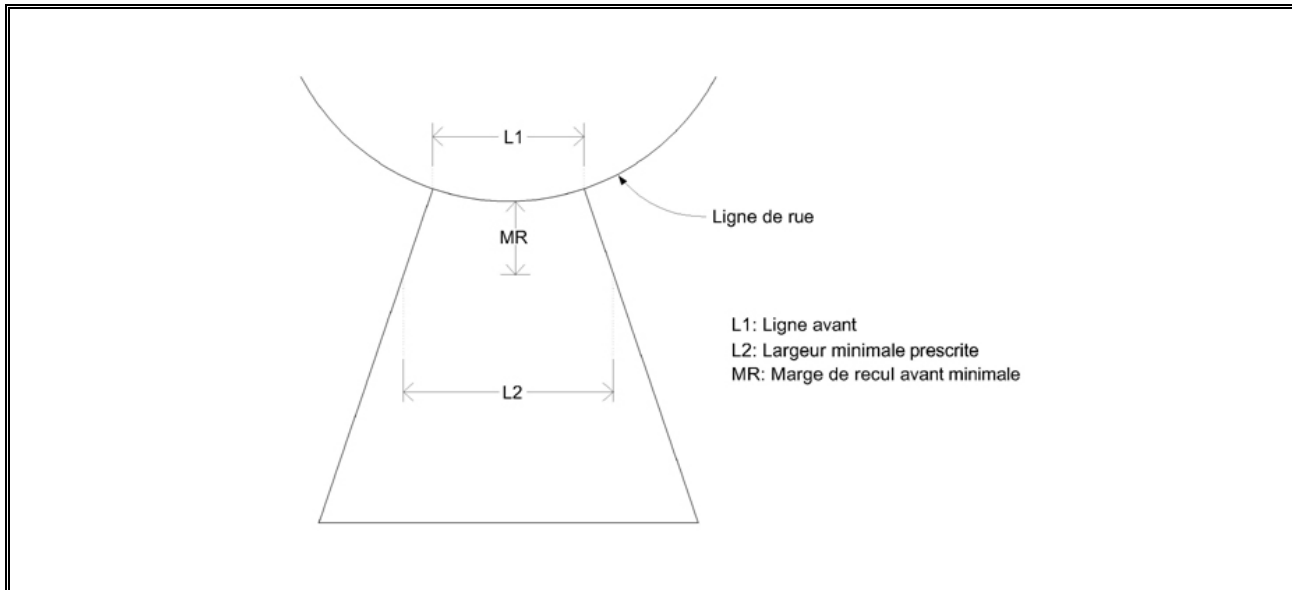
3. Toutefois, la superficie minimale doit être respectée en tout temps sauf pour les projets de construction à moyenne ou à forte densité (projet comprenant quatre logements ou plus) suite au dépôt d'un plan d'aménagement d'ensemble fait conformément aux dispositions du règlement sur les PAE.

Nonobstant ce qui précède, la superficie, la largeur et la profondeur d'un terrain utilisé à des fins d'utilité publique (équipements et infrastructures d'électricité, de télécommunication, de câblodistribution, d'aqueduc, d'égout, etc.) peuvent être réduites si aucun service d'alimentation en eau potable ou d'épuration des eaux usées n'est prévu sur ledit terrain.

5.5.2. Terrains situés du côté extérieur d'une courbe

Pour un terrain situé du côté extérieur d'une courbe, la largeur du terrain mesurée le long de ligne avant peut être réduite jusqu'à 15 % de la largeur minimale prescrite, sans être inférieure à 12.75 m. Cependant, la largeur du lot mesurée à la marge avant minimale prescrite par le règlement de zonage numéro 404.2011, doit être conforme à la largeur minimale prescrite (voir croquis 7 ci-dessous).

CROQUIS 7 : TERRAINS SITUÉS DU CÔTÉ EXTÉRIEUR D'UNE COURBE



5.5.3. Poste d'essence

Tout poste d'essence localisé sur un terrain desservi (par l'aqueduc et l'égout) doit satisfaire, selon le type auquel il appartient, aux normes minimales prescrites par le tableau 4 suivant :

TABEAU 4 : NORMES MINIMALES POUR UN POSTE D'ESSENCE SITUÉ SUR UN TERRAIN DESSERVI

Type	Largeur (mètre)	Profondeur (mètre)	Superficie (mètre carré) ¹
Poste d'essence	35,0	30,0	1 000,0
Poste d'essence avec baie(s) de service ou avec lave-auto ou avec dépanneur	40,0	30,0	1 600,0
Poste d'essence avec baie(s) de service et lave-auto ou avec baie(s) de service et dépanneur ou avec lave-auto et dépanneur	52,0	30,0	1 700,0
Poste d'essence avec baie(s) de service et lave-auto et dépanneur	60,0	30,0	2 500,0

Note 1 : Les superficies minimales énoncées pour les postes d'essence sont prescrites pour 4 unités de distribution d'essence ou moins. Pour chaque unité de distribution d'essence additionnelle à 4, on doit augmenter la superficie minimale de 275 mètres carrés.

5.5.4. Ensemble de résidences de villégiature concentrée et résidences de villégiature sur un même lot

Un plan d'aménagement d'ensemble préparé en vertu de l'application du règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble est exigé pour les projets d'ensemble de résidences de villégiature concentrée ainsi que pour les résidences de villégiature situées sur un même lot. Un tel plan d'aménagement doit comporter des aires d'accès publics au plan d'eau dans une proportion de 20 % des espaces couverts par ce plan, y incluant les accès dédiés au public.

De plus, les dispositions suivantes doivent être respectées :

1. la superficie minimale de terrain est établie en fonction du nombre de bâtiments principaux projetés (nombre d'unités de villégiature) et des dispositions du règlement de lotissement inhérent aux emplacements partiellement ou non desservis correspondantes. À titre d'exemple, sur un emplacement non desservi en bordure d'un lac ou d'un cours d'eau, si le nombre de résidences de villégiature projetés est de dix, la superficie minimale du terrain doit être de 40 000 mètres carrés (10 * 4 000 mètres carrés).
2. un seul numéro de lot distinct doit être déposé pour l'ensemble de la propriété à l'exception des numéros alloués à l'assiette des bâtiments principaux ou aux terrains servant de parties exclusives (copropriété horizontale ou verticale). Dans le cas où le lotissement est réalisé sur deux lots originaux, les lots pourront être formulés pour tenir

compte de la situation;

3. une proportion de 40 % de la superficie totale de la propriété lotie assujettie aux présentes dispositions doit être réservée à des fins communautaires (repos, sentier et voie de circulation, piscine, plage, terrain de sport, station de pompage, équipements pour la cueillette des ordures, bâtiments accessoires, etc.) en conformité des dispositions des règlements d'urbanisme;
4. les voies de circulation doivent avoir un droit de passage ou une servitude et devenir publiques à la demande de la Municipalité. L'emprise doit être de 15 mètres ou de 10 mètres lorsque la rue est à sens unique.

CHAPITRE VI : TERRAINS DÉROGATOIRES, DROITS ACQUIS ET DISPOSITIONS FINALES

6. TERRAINS DÉROGATOIRES, DROITS ACQUIS ET DISPOSITIONS FINALES

6.1. TERRAINS DÉROGATOIRES ET DROITS ACQUIS

6.1.1. Droits acquis

Un lot dérogatoire est protégé par droits acquis si, au moment où il a été déposé au ministre responsable du cadastre, il était conforme à la réglementation de lotissement alors en vigueur. Toutefois, l'usage d'un tel lot est sujet à toute autre disposition du présent règlement ou des autres règlements d'urbanisme.

6.1.2. Agrandissement

Un lot dérogatoire peut être agrandi dans la mesure où l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre non conforme l'une des dimensions du lot ni n'aggrave une dérogation existante à l'égard des dimensions du lot.

Un lot dérogatoire peut être agrandi même si l'agrandissement n'a pas pour effet de rendre la superficie du lot conforme aux prescriptions du présent règlement.

6.1.3. Droit au cadastre

Un permis autorisant une opération cadastrale ne peut être refusé :

1. à l'égard d'un terrain qui, le 30 novembre 1982 ou à la date du jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la municipalité régionale de comté, lorsque celle-ci est postérieure au 30 novembre 1982, ne forme pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre et dont les tenants et aboutissants sont décrits dans un ou plusieurs actes publiés à cette date, pour le seul motif que la superficie ou les dimensions de ce terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, si les conditions suivantes sont respectées :
 - à la date susmentionnée, la superficie et les dimensions de ce terrain lui permettent de respecter s'il y a lieu les exigences en cette matière d'une réglementation relative aux opérations cadastrales applicable à cette date dans le territoire où est situé le terrain, et ;
 - un seul lot résulte de l'opération cadastrale, sauf si le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, auquel cas un seul lot par lot originaire résulte de

l'opération cadastrale.

2. pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui respecte les conditions suivantes :
 - le 30 novembre 1982 ou à la date du jour qui précède celui de l'entrée en vigueur du premier règlement de contrôle intérimaire de la municipalité régionale de comté, selon la plus tardive de ces dates, ce terrain ne formait pas un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre ;
 - à la date applicable en vertu du premier tiret, ce terrain était l'assiette d'une construction érigée et utilisée conformément à la réglementation alors en vigueur, le cas échéant, ou protégée par des droits acquis.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

Les deux premiers alinéas s'appliquent même dans le cas où la construction est détruite par un sinistre après la date applicable.

3. pour le seul motif que la superficie ou les dimensions du terrain ne lui permettent pas de respecter les exigences en cette matière d'un règlement de contrôle intérimaire ou d'un règlement de lotissement, à l'égard d'un terrain qui constitue le résidu d'un terrain :
 - dont une partie a été acquise à des fins d'utilité publique par un organisme public ou par une autre personne possédant un pouvoir d'expropriation, et ;
 - qui, immédiatement avant cette acquisition, avait une superficie et des dimensions suffisantes pour respecter la réglementation alors en vigueur ou pouvait faire l'objet d'une opération cadastrale en vertu de l'article 256.1 ou 256.2.

L'opération cadastrale doit, pour être permise, avoir comme résultat la création d'un seul lot ou, lorsque le terrain est compris dans plusieurs lots originaires, d'un seul lot par lot originaire.

6.2. PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS

Les dispositions sur les procédures, sanctions et recours du règlement sur les permis et certificat numéro 407.2011 s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

6.3. ABROGATION ET REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace et abroge toute disposition incompatible avec ce règlement de lotissement et qui pourrait se retrouver dans d'autres règlements antérieurs de la Municipalité.

6.4. DISPOSITIONS TRANSITOIRES

L'abrogation de règlement n'affecte pas les droits acquis, les infractions commises, les peines encourues et les procédures intentées. Les droits acquis peuvent être exercés, les infractions commises peuvent être poursuivies, les peines imposées et les procédures continuées et ce malgré l'abrogation.

Ainsi, le remplacement ou la modification par le présent règlement de dispositions réglementaires n'affecte pas les procédures intentées sous l'autorité des dispositions remplacées, non plus que les infractions pour lesquelles des procédures n'auraient pas encore été intentées, lesquelles se continueront sous l'autorité desdites dispositions réglementaires remplacées ou modifiées jusqu'à jugement final et exécution.

6.5. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1).

FAIT et adopté par le Conseil de la Municipalité de Saint-Stanislas au cours de la séance tenue le ~~XXX~~ 2011.

Maire

Secrétaire-trésorier